FONDAZIONE TELOS
CENTRO STUDI DELL'ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI DI ROMA

Le incertezze sull'applicabilità dello "scudo fiscale" alle attività estere di natura immobiliare

Le modifiche in corso di approvazione sullo "scudo fiscale" lasciano ancora aperte alcune specifiche questioni e soprattutto non eliminano le incertezze collegate alla possibilità di regolarizzare ovvero di rimpatriare gli immobili detenuti all'estero, in violazione o meno delle norme sul monitoraggio fiscale. Come evidenziato anche dalla stampa specializzata[1], i soggetti interessati sono i proprietari immobiliari che non sanno come interpretare le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate, anche alla luce della recente risoluzione del 3 luglio 2009, n. 172/E.

Il dato di partenza è che, secondo l'orientamento dell'Agenzia, un bene immobile non locato e tenuto a disposizione, il quale non è altresì tassato ai fini delle imposte sui redditi nello Stato estero (ad es. Francia), non doveva e non deve essere indicato nel modulo RW, perché non produttivo di reddito in Italia ai sensi dell'art. 70, co. 2, Tuir (vd. per tutte Risoluzione Agenzia Entrate 31 ottobre 2008, n. 142/E). L'Agenzia sovrappone in questo modo gli obblighi di compilazione del modulo RW e quelli di compilazione del modulo RL del modello UNICO, ritenendo le condizioni di imponibilità del reddito di fonte estera di natura immobiliare, il parametro valido anche per la compilazione del quadro RW.

[1] BENEDETTO SANTACROCE, *Fabbricati all'estero senza bussola, in IlSole24Ore di Martedì 22 Settembre 2009.*

La Fondazione Telos non può che confermare le critiche a tale impostazione, già indicate nel lavoro pubblicato lo scorso giugno 2008 (nella sezione "Altri articoli"[2] della Fondazione Telos sul sito www.odcec.roma.it). I beni immobili dovrebbero essere considerati *astrattamente* suscettibili di produrre reddito, così come le attività estere di natura finanziarie (Circolare Agenzia Entrate n. 9/2002) e quindi dovrebbero essere indicati nel modulo RW, ancorché *nell'anno di riferimento della dichiarazione non hanno prodotto redditi di fonte estera imponibili in Italia.*

La recente risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 172/E del 3 luglio 2009 ha contribuito ad aumentare le incertezze. Nel caso trattato, uno *yacht*, iscritto nei registri marittimi di uno Stato estero, è stato considerato suscettibile di produrre redditi esteri imponibili in Italia, perché destinato, con una scelta del contribuente, ad essere concesso in locazione a terzi in futuro. L'acquisto di uno *yacht* è stato, dunque, assimilato ad un investimento di natura immobiliare, ma la "suscettibilità" di produrre redditi non è stata desunta in funzione delle caratteristiche proprie del bene, bensì da un'esplicita ammissione del contribuente, il quale ha dichiarato di aver barrato un'apposita casella per indicare la percezione di redditi nei periodi d'imposta successivi a quello di acquisto. La risoluzione costituisce fonte di grande ambiguità, perché regola l'obbligo di compilazione del modulo RW in dipendenza non della idoneità del bene a produrre di per sé redditi imponibili, quanto piuttosto della prospettica destinazione del bene impressa dal contribuente.

[2] http://www.odcec.roma.it/index.php?option=com_docman&task=doc_download&gid=1994&Itemid=466

A nostro avviso, la compilazione del quadro RW non può essere lasciata come conseguenza dell'effettivo conseguimento di un reddito di fonte estera o del comportamento discrezionale del contribuente volto ad imprimere a quel bene immobile la "suscettibilità", del tutto eventuale, di produrre reddito. E' necessario che nella circolare sullo "scudo fiscale" di prossima ed attesa emanazione si chiarisca pertanto, in modo definitivo, se il possesso di un bene immobile situato fuori dai confini nazionali, tenuto a disposizione e non tassato in queste condizioni nello Stato estero, debba (o non debba) essere comunque indicato nel modulo RW. Ciò eviterà le incertezze che tuttora riguardano sia tale questione, sia la possibilità di accedere allo "scudo fiscale", con ovvie e non indifferenti ricadute sul successo della manovra.